



Välkommen till årsredovisningen för Brf Turbinen 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Turbinen 27	1985	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931

Värdeåret är 1979

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 054 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Aquilonius	Ordförande
Anders Patrick Sjödin	Styrelseledamot
Anna Hessle	Styrelseledamot
John Olle Mikael Karlsson	Styrelseledamot
Magnus Löwenhielm	Styrelseledamot

Revisorer

Johan Folke Dreber Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Underhållsspolning stammar

2019-2029 ● Energideklaration

2019-2023 ● OVK - Godkänd

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av samtliga kungsbalkonger och renovering av fasad mot gård

Avtal med leverantörer

Fasadrenovering Mörths puts & murning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har genomfört en upphandling en entreprenör för renovering av kungsbalkongerna och fasaden. Valet har fallit på Mörths Puts & Murning AB som kommer sätta igång arbetet i februari 2024. För att finansiera renoveringen har vi upptagit ett nytt lån på 2.600.000 kr. Bygglovets godkändes den 9 oktober av Stadsbyggnadskontoret.

För att ta höjd för lånekostnaden och högre kostnader för fjärrvärme beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna med 10%. Höjningen träder i kraft januari 2024. Jämfört med snittet i Stockholm har vi fortfarande låga avgifter, och vi är jämförelsevis lågt belånade.

Ett nytt torkskåp till tvättstugan är inköpt och installerat under hösten.

Vi har nu en godkänd OVK.

Under året har även normalt underhåll genomförts där det behövts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	836 060	731 496	618 868	608 201
Resultat efter fin. poster	-347 110	-212 705	-106 201	-55 112
Soliditet (%)	87	88	92	91
Yttre fond	832 910	784 236	629 484	511 068
Taxeringsvärde	51 584 000	51 584 000	39 472 000	39 472 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	578	448	335	355
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	581	589	380	389
Skuldsättning per kvm	555	563	363	371
Sparande per kvm	-83	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	57	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	162	165	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	27	42
Energikostnad per kvm	278	247	222	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	-	-	-
Räntekänslighet	1,00	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Brf Turbinen har mött de ökade kostnader genom avgiftshöjning och upptagande av nytt lån för att finansiera kommande renovering. Trots det är föreningen lågt belånad och har relativt låga avgifter sett till samhällsutvecklingen. Styrelsen arbetar med en flerårsbudget för att på ett ansvarsfullt sätt hantera föreningens ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 770 249	-	-	5 770 249
Upplåtelseavgifter	1 212 021	-	-	1 212 021
Fond, yttre underhåll	784 236	-106 078	154 752	832 910
Balkongfond	58 850	-	6 000	64 850
Balanserat resultat	-771 022	-106 627	-4-154 752	-1 032 401
Årets resultat	-212 705	212 705	-347 110	-347 110
Eget kapital	6 841 629	0	-341 110	6 500 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-877 649
Årets resultat	-347 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 752
Totalt	-1 379 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	159 915
Balanseras i ny räkning	-1 219 596

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	836 060	731 496
Övriga rörelseintäkter	3	0	1
Summa rörelseintäkter		836 060	731 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-841 946	-785 406
Övriga externa kostnader	9	-244 729	-65 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 861	-87 871
Summa rörelsekostnader		-1 174 536	-939 092
RÖRELSERESULTAT		-338 476	-207 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 948	1 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 582	-6 423
Summa finansiella poster		-8 634	-5 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 110	-212 705
ÅRETS RESULTAT		-347 110	-212 705

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	6 996 115	7 078 327
Maskiner och inventarier	12	0	5 649
Summa materiella anläggningstillgångar		6 996 115	7 083 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 996 115	7 083 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 685	18 575
Övriga fordringar	13	464 224	682 800
Summa kortfristiga fordringar		471 908	701 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		471 908	701 375
SUMMA TILLGÅNGAR		7 468 023	7 785 352

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 982 270	6 982 270
Fond för yttre underhåll		832 910	784 236
Balkongfond		64 850	58 850
Summa bundet eget kapital		7 880 030	7 825 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 032 401	-771 022
Årets resultat		-347 110	-212 705
Summa fritt eget kapital		-1 379 512	-983 727
SUMMA EGET KAPITAL		6 500 518	6 841 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	654 640	664 720
Summa långfristiga skulder		654 640	664 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 080	10 080
Leverantörsskulder		63 646	40 638
Skatteskulder		139 624	134 461
Övriga kortfristiga skulder		16 300	16 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	83 215	77 524
Summa kortfristiga skulder		312 865	279 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 468 023	7 785 352

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-338 476	-207 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	87 861	87 871
	-250 615	-119 724
Erhållen ränta	6 948	1 313
Erlagd ränta	-15 990	-6 023
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-259 657	-124 434
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 169	-75 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 270	61 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-219 219	-139 022
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 000	6 500
Upptagna lån	0	250 000
Amortering av lån	-10 080	-10 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 080	246 420
ÅRETS KASSAFLÖDE	-223 299	107 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	617 454	510 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	394 156	617 454

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Turbinen 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	606 068	512 518
Hysesintäkter lokaler	177 192	163 537
Bredband	52 800	52 800
Pantsättningsavgift	0	2 657
Öres- och kronutjämnning	0	-16
Summa	836 060	731 496

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1
Summa	0	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	58 650	44 625
Städning utöver avtal	0	8 925
Hissbesiktning	2 115	1 936
Gårdkostnader	0	488
Gemensamma utrymmen	5 125	0
Serviceavtal	14 269	18 659
Mattvätt/Hyrmattor	10 327	10 228
Förbrukningsmaterial	2 108	30
Summa	92 594	84 891

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	759	0
Installationer	22 000	0
Tvättstuga	4 769	0
Dörrar och lås/porttele	15 059	0
VVS	16 643	47 176
Värmeanläggning/undercentral	8 125	0
Elinstallationer	0	4 928
Hissar	0	69 939
Summa	67 355	122 043

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	33 957	0
VVS	0	98 458
Värmeanläggning	0	7 620
Ventilation	125 958	0
Summa	159 915	106 078

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	75 994	67 876
Uppvärmning	214 327	193 530
Vatten	42 591	34 067
Sophämtning/renhållning	12 157	17 134
Grovsopor	7 000	0
Summa	352 069	312 607

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 127	31 849
Kabel-TV	24 407	22 252
Bredband	41 040	36 504
Fastighetsskatt	70 442	69 182
Korr. fastighetsskatt	-3	0
Summa	170 013	159 787

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Inkassokostnader	0	463
Fritids och trivselkostnader	0	2 226
Föreningskostnader	16 055	1 736
Förvaltningsarvode enl avtal	52 424	50 947
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	5 662	4 343
Konsultkostnader	168 750	5 375
Summa	244 729	65 815

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	15 582	6 423
Summa	15 582	6 423

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 182 629	8 182 629
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 182 629	8 182 629
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 104 302	-1 022 090
Årets avskrivning	-82 212	-82 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 186 514	-1 104 302
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 996 115	7 078 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 035 400</i>	<i>1 035 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 452 000	17 452 000
Taxeringsvärde mark	34 132 000	34 132 000
Summa	51 584 000	51 584 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 267	76 926
Inköp	-5 649	-5 659
Utgående anskaffningsvärde	65 618	71 267
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 618	-65 618
Utgående avskrivning	-65 618	-65 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 649

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 068	65 346
Klientmedel	0	145 161
Transaktionskonto	118 730	0
Borgo räntekonto	275 425	472 293
Summa	464 224	682 800

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	1,40 %	414 720	424 800
Stadshypotek AB	2027-12-01	3,88 %	250 000	250 000
Summa			664 720	674 800
Varav kortfristig del			10 080	10 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 614 320 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	161	569
Förutbet hyror/avgifter	83 054	76 955
Summa	83 215	77 524

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 350 000	3 350 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Patrick Sjödin
Styrelseledamot

Anna Hessle
Styrelseledamot

Elisabeth Aquilonius
Ordförande

John Olle Mikael Karlsson
Styrelseledamot

Magnus Löwenhielm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Folke Dreber
Internrevisor